

Rapport de la commission technique chargée d'étudier la réponse de la Municipalité au postulat de Mme Christelle Giraud-Nydegger et consorts intitulé « Mise en place de mesures d'incitation efficaces et de leviers d'actions adaptés pour créer des logements à prix modéré à Gland »

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La Commission était composée de :

Patrick Wegmann – UDC	1er membre / rapporteur
Christelle Giraud-Nydegger – GDG	
Rosanna Vaccaro – GDG	
Vincent Simon – PLR	
Caroline Felix – PS – Les Verts – POP	

La Commission s'est réunie le lundi 13 mai 2019 à 20 heures, à la salle Mont-Blanc de Montoly, en présence de Madame la Municipale Isabelle Monney et de Madame Sonja Vuarnoz, Déléguée aux affaires sociales. La Commission les remercie de leur disponibilité et des échanges constructifs.

A. Informations, questions et réponses

1. Préambule :

Le Canton de Vaud tout comme l'entier de l'arc lémanique subit une pénurie de logement persistante depuis deux décennies. Après des années de fortes tensions, une légère détente du marché du logement a été observée depuis 2016. En effet, il est d'usage de considérer que le marché du logement est équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de **1,5%**, ce qui n'est plus le cas dans le canton depuis 2000. En janvier 2019, le taux de vacance était de 1,1% pour l'ensemble du canton. A la même date, ce taux était de 1% dans le district de Nyon. La proximité des deux pôles économiques que sont Lausanne et Genève explique la forte attractivité de notre région, laquelle devrait se maintenir dans la durée.

Pour répondre aux besoins croissants de logement, le niveau de construction de ces dernières années s'est accru : ce sont en moyenne 5'700 logements par année qui ont été construits entre 2012 et 2016 dans le canton. Pourtant, le niveau de construction actuel ne suffit pas à compenser la demande et la pénurie devrait perdurer en raison, notamment, de la croissance démographique. En effet, le canton pourrait compter entre 920'000 et 1'040'000 habitants en 2040 (+ 200'000 par rapport à aujourd'hui).

En outre, le vieillissement de la population est également un facteur à prendre en compte. Les logements devront être adaptés aux besoins des seniors. Les personnes de plus de 65 ans représentaient 125'800 personnes dans le canton en 2018, elles seront entre 207'000 et 233'000 à l'horizon 2040. A Gland, en 2018, 1'616 personnes avaient plus de 65 ans, ce qui représentait 12% de la population.

La demande de logements pour les personnes à revenu modeste, les personnes âgées et fragilisées ainsi que pour la classe moyenne est et sera difficile à combler dans une grande partie des communes vaudoises. Les pouvoirs publics, canton et communes, ont donc un rôle central à jouer pour favoriser l'accessibilité au logement pour tous.

Dans ce but, le Canton de Vaud s'est doté d'une nouvelle Loi sur le logement, la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif), entrée en vigueur le 1er janvier 2018. Cette loi renforce, notamment, la marge de manœuvre des communes qui souhaitent agir pour construire des logements abordables. Elle leur permet d'imposer, via les plans d'affectation (PA) un pourcentage de logements d'utilité publique (LUP) dans les nouvelles constructions, sans être propriétaires des parcelles concernées. Quatre catégories de LUP existent : les logements subventionnés (LLM), les logements étudiants (LE), les logements protégés (LP) pour les seniors et les personnes à mobilité réduite et les logements à loyers abordables (LLA). Les loyers des LLA ne sont pas subventionnés, mais leur prix est en-dessous de celui du marché (loyer maximum fixé par le canton). Ils sont destinés à la classe moyenne.

De plus, un droit de préemption légal est octroyé aux communes qui souhaitent acquérir un bien-fonds en vente sur leur territoire dans le but d'y construire des LUP (dès le 1er janvier 2020). Cela signifie que les communes ont un droit prioritaire d'acquérir une parcelle en vente pour y construire des LUP.

2. Questions posées par la Commission à Mesdames Isabelle Monney et Sonja Vuarnoz :

1. La Municipalité serait-elle d'accord d'établir un « Objectif Logement » fixant des objectifs clairs de productions de logements dans un délai fixé et si oui, dans quels délais ? (p. 17 du document https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/brochure_2010_produire-logement.pdf)
2. La Municipalité peut-elle mieux définir et mieux affirmer ses objectifs généraux (feuille de route) de la politique du logement pour les années à venir ?
3. La Municipalité peut-elle préciser comment elle souhaite utiliser les outils mis à disposition par la nouvelle loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), en particulier les quotas de logements d'utilité publique dans les nouveaux plans de quartier et le règlement d'affectation soumis au Conseil communal ?
4. La Municipalité peut-elle préciser comment elle a l'intention de procéder en cas d'exercice du droit de préemption qui sera, dès le 1^{er} janvier 2020, octroyé aux communes (« marche à suivre ») ?

3. Réponses de Mesdames Isabelle Monney et Sonja Vuarnoz

Pour rappel, Gland mène déjà une politique du logement active et cela depuis de nombreuses années. Comme expliqué de manière détaillée dans la réponse au postulat, dès que l'opportunité se présente, pour favoriser la mixité sociale et permettre aux personnes de la classe moyenne, aux revenus modestes et aux seniors de se loger, elle prend notamment les mesures suivantes :

- Lorsqu'elle est propriétaire de parcelles, elle octroie des droits de superficie à des coopératives d'habitation, comme par exemple la coopérative Coopélia à Eikenøtt ou Cité Derrière pour le bâtiment l'Amandier. En contrepartie, elle leur demande de construire des logements subventionnés et protégés.
- Lorsqu'elle n'est pas propriétaire, elle négocie avec ces derniers des conventions pour construire des appartements avec des loyers en-dessous du prix du marché. Ce sera le cas, par exemple, dans le nouveau quartier de la Combaz qui comprendra 20% de logements à loyer abordable ou comme cela s'est passé lors du droit de superficie en faveur de la Immobilière Swiss Asset Management à Eikenøtt pour 16 appartements à loyer abordable pour des familles, et 17 appartements protégés conventionnés.
- Cette politique volontaire donne des résultats concrets. Pour rappel, à Eikenøtt, ce sont 50 appartements subventionnés, 17 logements à loyer abordable et 16 protégés supplémentaires qui ont été mis sur le marché.
- La Municipalité souhaite poursuivre et consolider cette politique du logement qui sera formalisée dans un document écrit d'ici mi-2020. Ce document sera transmis au Conseil communal. Il contiendra les objectifs à atteindre (nombre de logements) en fonction des surfaces constructibles disponibles, les échéances et les moyens de les atteindre en utilisant les outils de la nouvelle Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif LPPPL. Il précisera également, comment la Municipalité souhaite appliquer le droit de préemption, prévu dans cette loi, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2020. Une réflexion est en cours pour développer des mesures qui pourraient faciliter l'accès à la propriété par la classe moyenne.
- En ce qui concerne l'Objectif logement, il faut rappeler qu'une étude de ce type a déjà été réalisée en 2014 par une entreprise spécialisée. Elle a permis de mieux connaître le parc immobilier de la Commune, la composition de la population et les perspectives de développement en fonction des parcelles disponibles. La réalisation d'une seconde étude permettrait la mise à jour des informations à notre disposition ainsi qu'une réévaluation des projets de développement. Néanmoins, la Municipalité n'est pas convaincue de la pertinence de réaliser une telle étude, seulement 5 ans après la première. En effet, la plus-value des informations qui seraient récoltées ne semble pas suffisante pour justifier son coût, bien qu'il puisse être partiellement pris en charge par le Canton. De plus, un tel document ne remplacerait en aucun cas la formalisation de la politique du logement de la Commune dans un document écrit, il repousserait même son élaboration.

4. Informations complémentaires partagées avec la Commission

1. Le poste occupé par Mme Vuarnoz a été créé afin de maintenir et d'améliorer la politique relative au logement sur le territoire communal.
2. La thématique du logement est devenue une problématique régionale et la Commune s'investit au sein de la région, notamment de la manière suivante :
 - La journée du logement sera organisée à Gland le 21 novembre 2019 et aura pour thème l'étude des nouvelles façons d'habiter (p.ex. : construire plus à la verticale, colocations pour les personnes âgées prévoyant une salle de bains par chambre).
 - La Confédération est en cours de création d'un réseau de logement romand, similaire à celui qui existe déjà dans la région alémanique. Cette plateforme permet aux communes d'échanger des idées et de bonnes pratiques afin d'améliorer la politique communale et régionale du logement.
 - La Municipalité s'intéresse également aux nouvelles idées de construction et d'aménagements d'appartements. Elle a notamment visité un appartement habité par une personne âgée dont le salon et la chambre à coucher étaient séparés par une cloison amovible que l'habitante fermait et ouvrait en fonction de ses envies.
3. La mixité recherchée par la Municipalité se résume actuellement par un partage du parc immobilier comme suit : 1/3 PPE, 1/3 LUP et 1/3 logements à loyer libre. Les conventions se révèlent être des outils primordiaux dans la négociation avec les propriétaires et développeurs. Dans le futur, elles garderont toute leur importance même si la nouvelle loi apporte des mesures plus contraignantes. En effet, les conventions permettent de trouver des arrangements entre les parties et d'atteindre ainsi au mieux les objectifs respectifs visés.

B. Conclusions de la Commission

- La Commission salue le travail déjà effectué par la Municipalité dans le but de favoriser la mixité sociale et permettre aux personnes de la classe moyenne, aux revenus modestes et aux seniors de se loger.
- La Commission remercie également la Municipalité de son engagement à produire et soumettre au Conseil communal un document écrit qui formalisera sa politique du logement, d'ici mi-2020.

Au vu des éléments contenus dans ce rapport et compte tenu des délibérations ci-dessus, l'unanimité des membres de la Commission technique chargée d'étudier la réponse de la Municipalité au postulat de Madame Christelle Giraud-Nydegger vous recommande, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de l'accepter.

La Commission se réserve néanmoins le droit de demander à la Municipalité de présenter le document écrit pour présentation aux membres du Conseil Communal à la mi-2020.

Pour la commission technique :

Patrick Wegmann, 1^{er} membre et rapporteur

Christelle Giraud-Nydegger

Rosanna Vaccaro

Vincent Simon

Caroline Felix